

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schildow

**Einfamilienhaus 131 m<sup>2</sup> + Gartenhaus 24 m<sup>2</sup> in Schildow  
provisionsfrei / leerstehend / bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-265611

### Einfamilienhaus

Verkauf: **760.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Wende  
Telefon: 0172 5457880  
Mobil: 0172 5457880

16552 Schildow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus Massivbau 130,5 m<sup>2</sup>

Auch generationswohnen möglich.

- 1 großes Wohnzimmer mit Kaminofen (externe Luftzufuhr) im EG
- Küche, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum im EG
- 3 weitere Zimmer im OG
- 1 Bad im OG mit Dusche, Eckbadewanne, Fußbodentemperierung und Handtuchheizkörper
- Südterrasse
- Sprossenfenster mit Wärmeschutzverglasung
- elektrische Alu-Rollläden im EG mit Zentralsteuerung
- Neue und moderne Gasbrennwertheizung mit integriertem Schichtenspeicher (Einbau 2024)
- Fußbodenheizung im EG, Heizkörper im OG
- Trapezgaube
- 2 KFZ-Stellplätze
- 45° Satteldach, 90 cm Drempe
- engobierte Ton-Dachziegel
- SAT-Anschluss in allen Zimmern
- VDSL 250 MBit/s

Massivbau Gartenhaus / Saunahaus ca. 24 m<sup>2</sup>

- 1 Zimmer mit integrierter Küche
- 1 Bad mit Dusche und WC
- Warmwasser mit Durchlauferhitzer
- Elektroheizkörper
- eigener Anschluss für Abwasser und Wasser
- eigener Stromzähler

Das Haus ist leerstehend und sofort bezugsfertig.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Energieeffizienzklasse: B

Energieausweis gültig bis 04.05.2034

Endenergieverbrauch: 64,62 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch: 71,08 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Eine Besichtigung ist jederzeit möglich, einfach anrufen oder eine Nachricht schreiben.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Schildow ist ein Ortsteil der Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreis Oberhavel in Brandenburg.

Die Nachbarorte sind Glienicke/Nordbahn, Berlin-Lübars und Berlin-Blankenfelde. Die angrenzenden Orte sind Mühlenbeck, Mönchmühle und Schönfließ, welche ebenfalls zum Mühlenbecker Land gehören.

Das Grundstück liegt in ruhiger Lage und doch sind alle Anlaufstellen des täglichen Lebens fußläufig zu erreichen. Mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich in nächster Nähe.

Die Käthe-Kollwitz-Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in Mühlenbeck und die Europaschule am Fließ in Schildow sind jeweils in 8 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen und 2 km entfernt.

Der Kiessee in Schildow gilt als beliebter Badesee und ist ca. 1,5 km entfernt.

Die Bushaltestelle der Linie 806 ist ca. 500 m entfernt und zu Fuß in 7 Minuten zu erreichen. (Richtung S-Bahnhof Berlin-Hermsdorf oder Mühlenbeck -Schule/ S-Bahnhof Mühlenbeck Mönchmühle)

Die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle ist in 4 Minuten mit dem Auto, in 7 Minuten mit dem Fahrrad und in 19 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Entfernung beträgt ca. 2 km oder 3 Busstationen.

Mit der S-Bahn ist man in 13 Minuten in Pankow.

Bis Strandrand Berlin sind es ca. 2 km Richtung Pankow. In 4 km erreicht man den Berliner Ring A10.

In Schildow befinden sich 2 Bäcker, 2 x Netto, 1 x REWE, 2 Apotheken und diverse Arztpraxen.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,62 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Terrassenseite

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Vorderseite mit 2 Stellplätzen



Vorderseite

# Exposé - Galerie



Giebel



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Flur Ergeschoss



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



1. Zimmer Obergeschoss



2. Zimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



2. Zimmer Obergeschoss



3. Zimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



3. Zimmer Obergeschoss



Bad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum

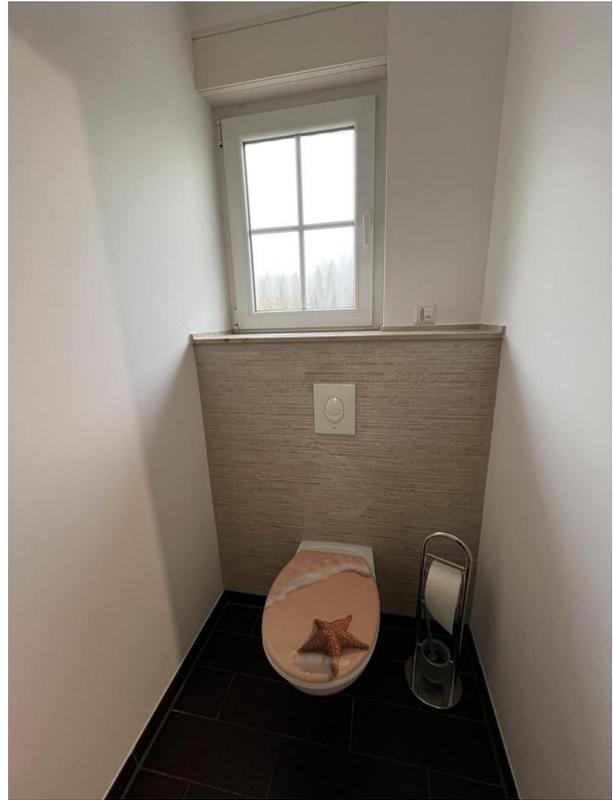


Brennwerttherme

# Exposé - Galerie



Gäste-WC Erdgeschoss



Gäste-WC Erdgeschoss



Küche

# Exposé - Galerie



Küche (Blick vom Wohnzimmer)



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dachboden

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus mit Sauna

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenhaus Wohnen + Küche



Gartenhaus



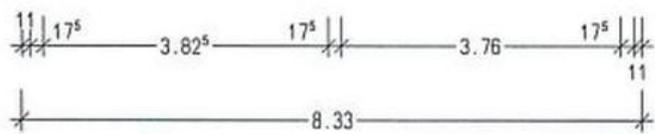
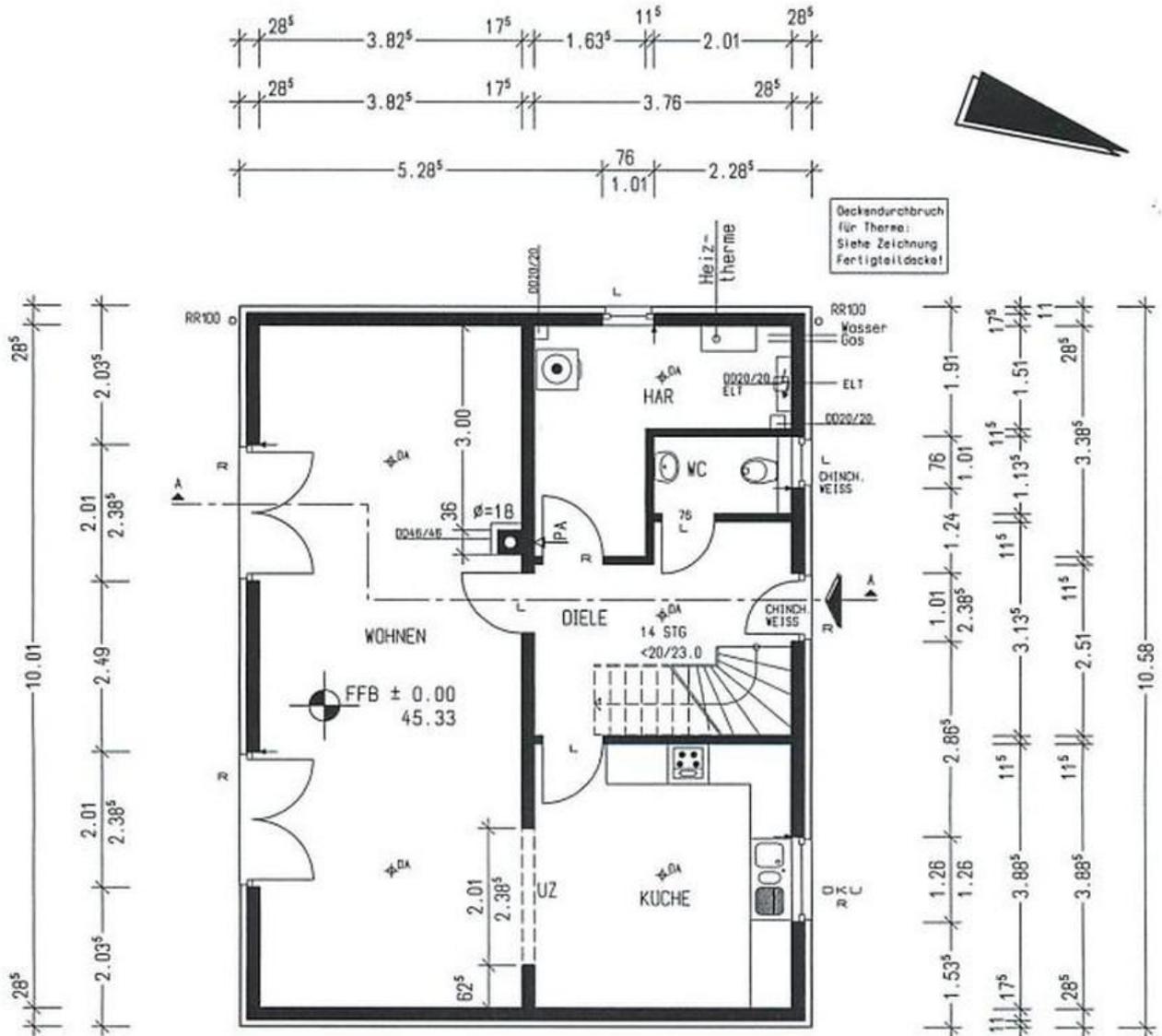
Gartenhaus Bad / WC

# Exposé - Galerie



Gartenhaus Sauna von Weka

# Exposé - Grundrisse



ROLLLÄDEN MOTORISCH  
EG Komplett außer Haustür  
(↙ position Schalter)

FOLGENDES IST KOMPLETT  
EIGENLEISTUNG BAUHERR :

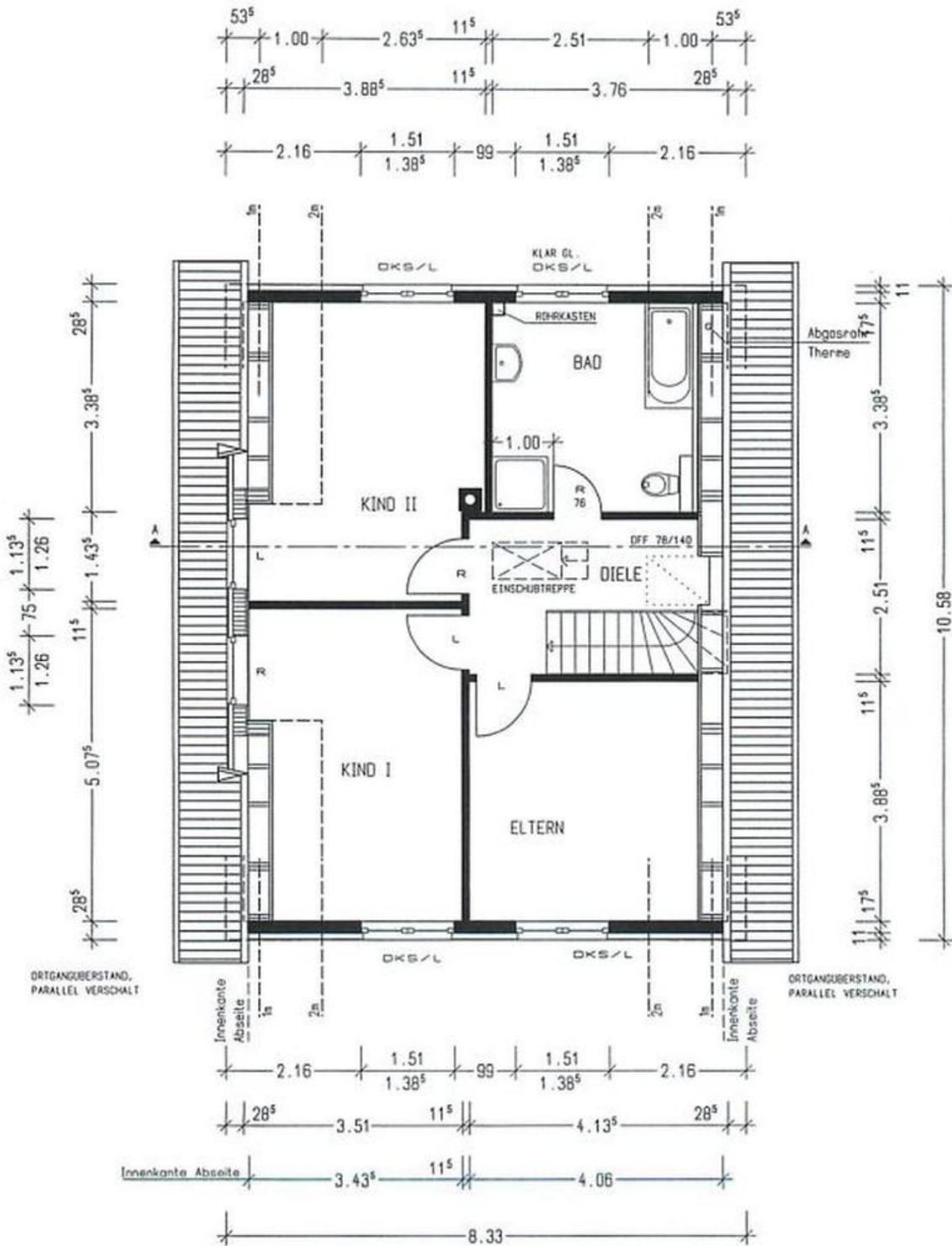
- Fliesen
- Fensterbänke innen

FUSSBOEDENHEIZUNG IM EG

**ACHTUNG ! YTONG MAUERWERK !**

Erdgeschoss

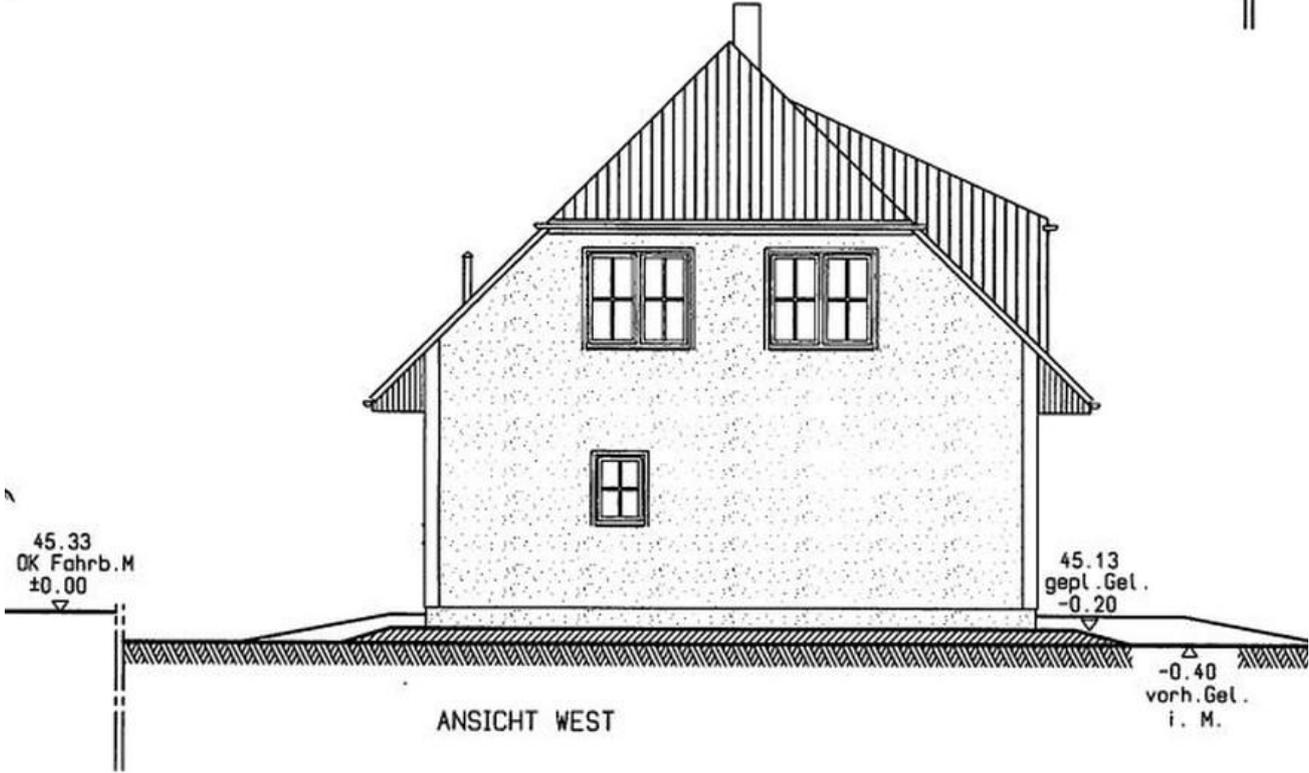
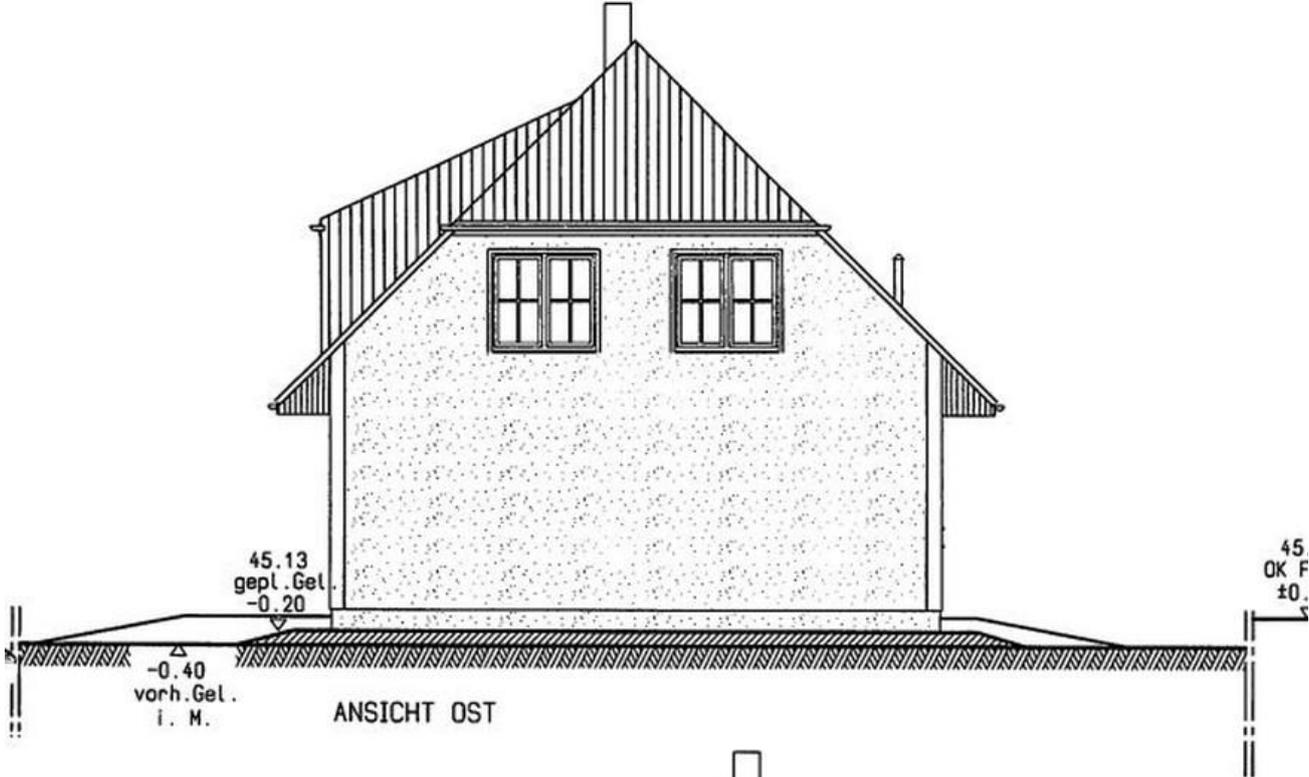
# Exposé - Grundrisse



**ACHTUNG I YTONG MAUERWERK I**

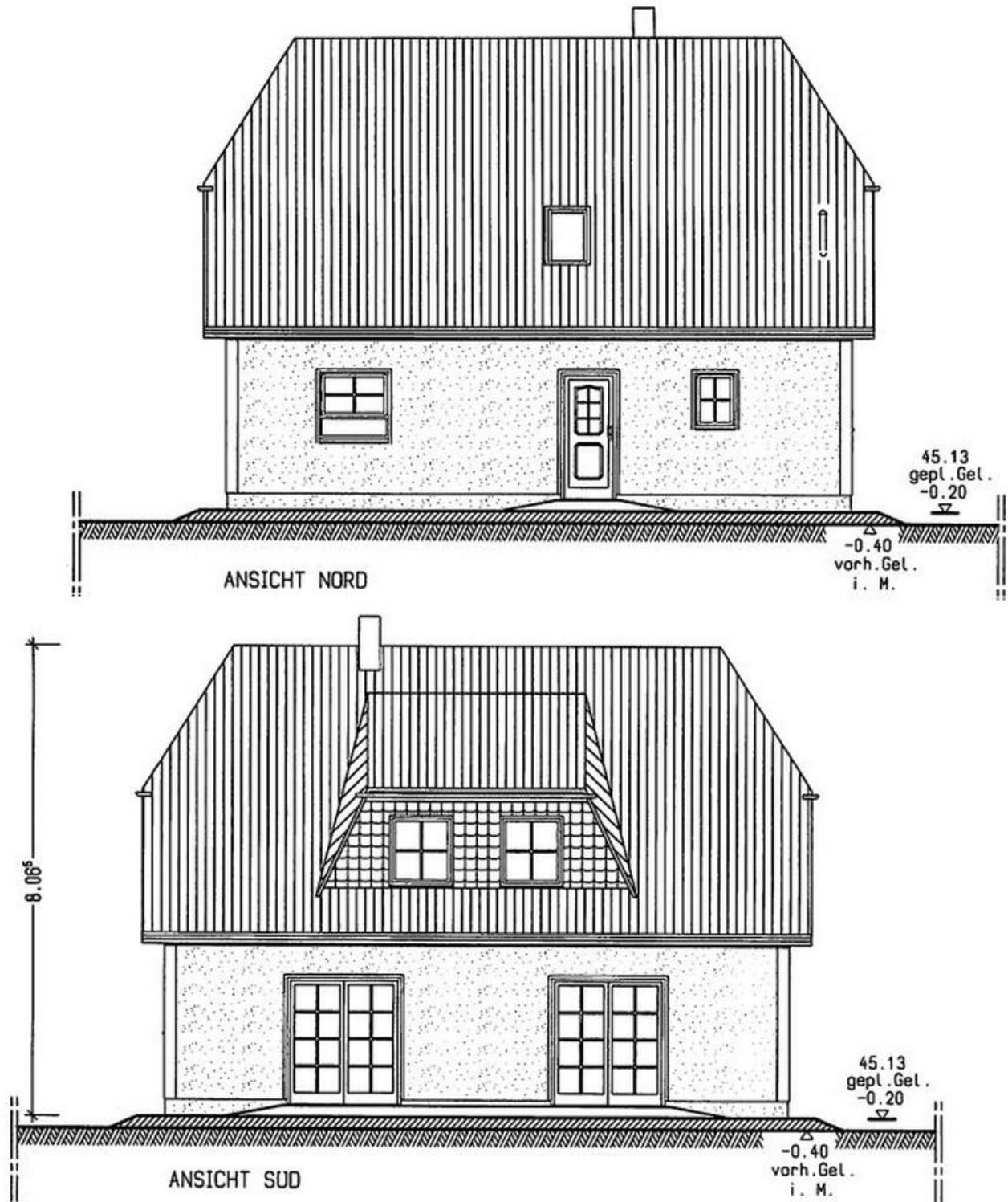
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Giebelseiten

# Exposé - Grundrisse



Traufseiten

# Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		Seite: 1
Bauvorhaben: M52.D_P-K+S45+H_000E0MGGOMWHO90_A01		
ERDGESCHOSS		
DIELE	3.730*1.194	
	0.995*1.557	= 1.55 m <sup>2</sup>
	2.680*0.291	= 0.78 m <sup>2</sup>
	<u>SUMME:</u>	<u>6.78 m<sup>2</sup></u>
HAR	1.875*1.605	= 3.01 m <sup>2</sup>
	3.730*1.480	= 5.52 m <sup>2</sup>
	<u>SUMME:</u>	<u>8.53 m<sup>2</sup></u>
	KUCHE	3.855*3.730
<u>SUMME:</u>		<u>14.38 m<sup>2</sup></u>
WC	1.730*1.980	= 3.43 m <sup>2</sup>
	<u>SUMME:</u>	<u>3.43 m<sup>2</sup></u>
WOHNEN	9.980*3.795	= 37.87 m <sup>2</sup>
	<u>SUMME:</u>	<u>37.87 m<sup>2</sup></u>
ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHE		
NACH FERTIGMASSEN DER		
RÄUME (ROHBAU MINUS		
PUTZSTARKE 1,5cm)		
	WOHNFLÄCHE:	70.99 m <sup>2</sup>
	- 0.00 % Putz =	<u>70.99 m<sup>2</sup></u>
BAUHERREN:	PLANVERFASSEN:	
	Dipl.-Ing.	
	Carsten Grotjahn	
	MENSCHING GmbH	
	Chronstr. 12	
	30916 Isernhagen	
	Tel.:	0511/7284-0
	Fax.:	0511/7284333
ISERNHAGEN, DEN 28.11.2005		

# Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		Seite: 2
Bauvorhaben: M52.D_P-K+S45+H_000EOMGGOMWHO90_A01		
DACHGESCHOSS		
BAD	$2.495 \times 3.355$	= 8.37 m <sup>2</sup>
	$0.50 \times 3.355 + 0.500$	= 0.84 m <sup>2</sup>
	$0.50 \times 0.200 + 2.435$	= 0.24 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME:</b>	<b>9.45 m<sup>2</sup></b>
DIELE	$2.870 \times 1.485$	= 4.26 m <sup>2</sup>
	$0.995 \times 1.242$	= 1.24 m <sup>2</sup>
	$0.50 \times 1.485 + 1.000$	= 0.74 m <sup>2</sup>
	$0.00 \times 1.485 + 0.215$	= 0.00 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME:</b>	<b>6.24 m<sup>2</sup></b>
ELTERN	$2.870 \times 3.855$	= 11.06 m <sup>2</sup>
	$0.50 \times 3.855 + 1.000$	= 1.93 m <sup>2</sup>
	$0.00 \times 3.855 + 0.175$	= 0.00 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME:</b>	<b>12.99 m<sup>2</sup></b>
KIND I	$1.175 \times 2.053$	= 2.41 m <sup>2</sup>
	$5.043 \times 2.245$	= 11.32 m <sup>2</sup>
	$0.50 \times 2.990 + 1.000$	= 1.50 m <sup>2</sup>
	$0.00 \times 2.990 + 0.175$	= 0.00 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME:</b>	<b>15.23 m<sup>2</sup></b>
KIND II	$0.5 \times (2.990 + 2.990) + 2.620$	= 7.83 m <sup>2</sup>
	$3.795 \times 0.365$	= 1.39 m <sup>2</sup>
	$1.438 \times 3.420$	= 4.92 m <sup>2</sup>
	$0.50 \times 0.5 \times (2.990 + 2.990) + 1.000$	= 1.50 m <sup>2</sup>
	$0.00 \times 0.5 \times (2.990 + 2.990) + 0.175$	= 0.00 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME:</b>	<b>15.64 m<sup>2</sup></b>
ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHE NACH FERTIGMASZEN DER RAUME (ROHBAU MINUS PUTZSTARKE 1,5cm)	<b>WOHNFLÄCHE:</b>	<b>59.55 m<sup>2</sup></b>
	- 0.00 % Putz =	59.55 m <sup>2</sup>
	<hr/>	
gesamte Nettowohnraumfläche: 130.54 m <sup>2</sup>		
BAUHERREN:	PLANVERFASSEN:	
	Dipl.-Ing. Carsten Grötjahn MENSCHING GmbH Ohrenstr. 12 30916 Isernhagen	
ISERNHAGEN, DEN 28.11.2005	Tel.: 0511/7284-0 Fax: 0511/7284333	

# Exposé - Grundrisse

VOLUMEN UMBAUTEN RAUMES	
Bauvorhaben: 48733_M52.D_P-K+S45+F	Datum: 26.11.2005
DACHGESCHOSS	
1 x 4.165*10.580*3.057	= 134.71 m <sup>3</sup>
1 x 10.580*4.165*3.057	= 134.71 m <sup>3</sup>
ERDGESCHOSS	Raumvolumen: 269.42 m <sup>3</sup>
1 x 10.580*8.330*3.045	= 268.36 m <sup>3</sup>
	Raumvolumen: 268.36 m <sup>3</sup>
	<u>Brutto-Rauminhalt: 537.78 m<sup>3</sup></u>
BAUHERREN:	PLANVERFASSER:
	Dipl.-Ing. Carsten Grätjahn MENSCHING GmbH Chronstr. 12 30916 Isernhagen
ISERNHAGEN, DEN 28.11.2005	Tel.: 0511/7284-0 Fax.: 0511/7284333

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 04.05.2034

Registriernummer: BB-2024-005084261

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED] 16552 Mühlenbecker Land		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2006		
Baujahr Heizung <sup>3, 4</sup>	2006 (2024)		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	157,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)  
Energieeffizienz-Expertin (EEE)  
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 05.05.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2024-005084261

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  Eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes

#### Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

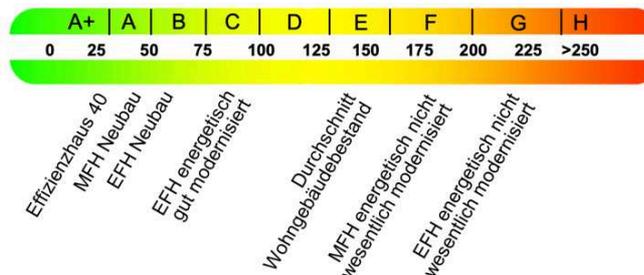
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung <sup>5</sup> : %	Anteil EE der Einzelanlage <sup>6</sup> : %	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup> : %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe <sup>8</sup>:</b>			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup> : %
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe <sup>8</sup>:</b>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

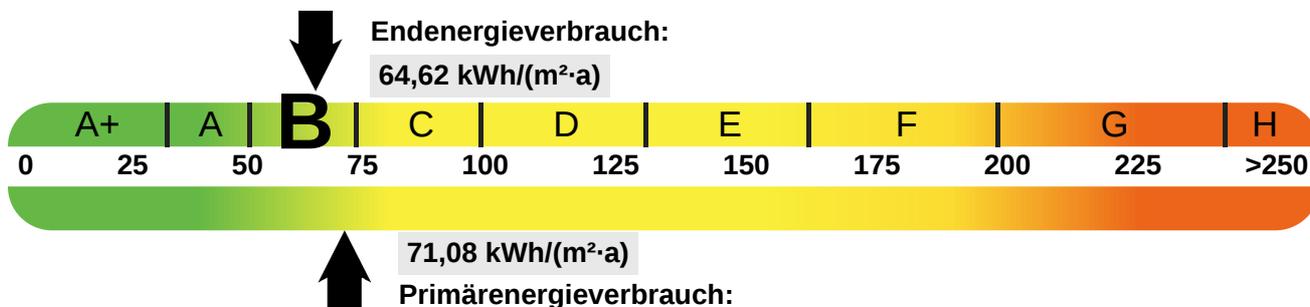
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BB-2024-005084261**

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **18,61** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

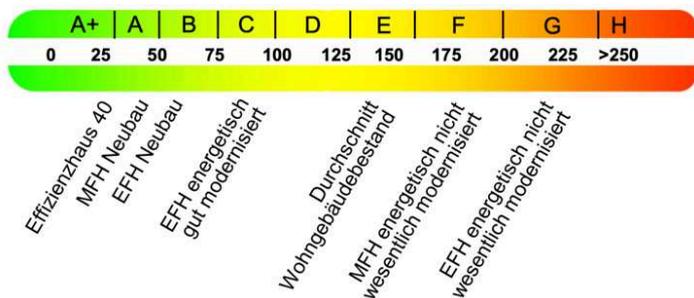
**64,62 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
03.2021	02.2022	Erdgas	1,10	11140,00	2005,20	9134,80	1,10
03.2022	02.2023	Erdgas	1,10	10150,00	1827,00	8323,00	1,13
03.2023	02.2024	Erdgas	1,10	8490,00	1528,20	6961,80	1,19

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: **BB-2024-005084261**

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: [Kontaktieren Sie uns gerne unter: info@energieausweis-erstellen-online.de](mailto:info@energieausweis-erstellen-online.de)

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erläuterungen

Registriernummer: BB-2024-005084261

5

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises